

Cuando el administrador cesase porque concluya la administracion, y ésta termine porque se ha hecho declaracion de herederos, entónces solo á los herederos declarados incumbe intervenir en la aprobacion de la cuenta. Solo á ellos debe notificarse la rendicion de la final, y solo ellos pueden manifestar ó no su conformidad con las mismas, ó su oposicion á que se aprueben.

Cuando se hayan declarado vacantes los bienes de la herencia, y se manden entregarlos al Estado, en el exámen de la cuenta final del administrador-depositario, no deben intervenir mas que los funcionarios públicos á quienes se va á hacer ó se ha hecho entrega de la herencia. Estos que representan al Estado, heredero en ese caso, están en lugar de los herederos, y á ellos incumbe, como poseedores y dueños del caudal rélictio, reclamar del administrador-depositario, lo que estimen oportuno. A ellos, pues, se notificará solo aquella providencia.

Ocurre al hablar de la misma, fijar el término que deberá señalar para este exámen. La Ley no dice sino que ese término debe ser comun para todas las partes, que en él evacuaran todas la instruccion que les interese, y que el Juez lo señalará segun la importancia de las cuentas. No habria sido excesivo determinar exactamente un plazo ó el mínimo de ese plazo, por lo ménos, como tambien creemos oportuno que la Ley hubiese marcado un término al administrador-depositario, para la presentacion de la cuenta final. El arbitrio judicial es, sin duda alguna, aceptable para tales resoluciones, porque estos plazos han de marcarse, teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso; pero conviene encerrar ese arbitrio dentro de límites prudentes para evitar abusos é irregularidades posibles. La Ley ha debido, por lo tanto, fijar el máximo del plazo que tiene el administrador para presentar la cuenta final, y el mínimo del que ha de darse á las partes para que se instruyan de los resultados de esta cuenta.

Durante ese segundo plazo que el Juez marcará, las partes toman la instruccion necesaria. Si alguna lo necesitare, podrá pedir su ampliacion por justas causas y el Juez otorgarla. En el trascurso de este plazo y despues de hecho el exámen, presentarán las partes los escritos que crean oportunos, formulando oposicion á las cuentas ó haciendo reparos. Si trascurriere sin que ninguna haga esto, entónces el Juez dictará un auto, aprobando la cuenta y declarando exento de responsabilidad al administrador-depositario. Este auto es apelable en ambos

efectos. Se tramitará con arreglo á lo dispuesto en las apelaciones, y se elevará el negocio á conocimiento de la Audiencia, á donde debe enviarse para este efecto todo lo actuado sobre administracion. La Audiencia sentenciará como proceda, y contra su fallo puede interponerse recurso de casacion.

Si alguna de las partes impugnare las cuentas dentro del término, se sustanciará esta oposicion, dando traslado de ella al cuentadante, y con arreglo á lo determinado en la actual Ley sobre los incidentes. El Juez fallará luego, aprobando las cuentas ó estimando procedente la oposicion, y desechando las partidas impugnadas. En este caso, el fallo del Juez reformará la liquidacion de la cuenta final, ó establecerá las reglas conforme á las cuales debe reformarse. Este auto será tambien apelable en ambos efectos, y sustanciada la apelacion ante el Tribunal superior contra la sentencia dictada, se admitirá asimismo el recurso de casacion.

Si al examinar las cuentas, las partes ó alguna de ellas opusieren algun reparo de escasa importancia, el Juez puede desestimarlos sin más trámites. Así parece deducirse del art. 1014. Para estimar los reparos, cualesquiera que sean su importancia y gravedad es necesario siempre tramitar el incidente. En el primer caso, tampoco queda desvalido y desamparado el derecho de la parte que hubiere impugnado la cuenta, pues alegados los reparos desestimados, siempre le queda abierto el campo para el debate y esclarecimiento del punto que desee controvertir, en la apelacion.

El fallo del Juez aprobando las cuentas y eximiendo de responsabilidad al cuentadante, mandará siempre cancelar la hipoteca que aquel hubiese constituido ó devolverle la fianza que hubiere prestado para responder de sus gestiones como administrador del *ab-intestato*. Así lo ordena el art. 1014 de la Ley, de acuerdo con el 402 de la anterior. Y ha de entenderse, segun este determinaba, que hasta que haya recaído la aprobacion, no se cancelará la hipoteca, ni se devolverá la fianza prestada. No es necesario advertirlo, pues ya se comprende que no debe entenderse aprobada la cuenta sino cuando es firme la resolucion judicial que la aprueba. Hasta entónces deben subsistir la hipoteca ó fianza que garantizan el cumplimiento de esas obligaciones.

En los artículos anteriores hemos tratado de las cuentas, de la forma y época de rendirlas, que constituyen el punto más importante de la

administración del ab-intestato. Pero no basta que las cuentas estén bien rendidas, que los ingresos se depositen en la caja destinada para ello, y que los gastos se hagan con economía y prudencia; es necesario algo más. Ya se ha dicho antes que el administrador del ab-intestato tiene mucho parecido con el tutor y con el curador. A estos se les exige además de las formalidades externas de sus respectivos cargos, entre las cuales está la de que manejen con regularidad y den cuenta con exactitud y justificación de las cantidades que se les entregaren y percibieren; además de eso, decimos, se les ordena que esos gastos los hagan con discreción y que al hacerlo, como en todos sus actos, procedan de la propia suerte que lo haría un padre en favor de sus hijos, en defensa del interés de los menores confiados á su custodia. Y así como el tutor y el curador han de proceder cual si fueran padres, el administrador del ab-intestato debe obrar con el celo y la solicitud de dueño respecto á los bienes que se le entregan ó cuya dirección se le confía. No es suficiente que gaste poco, ahorre mucho y demuestre de una manera cumplida la inversión de los fondos de que dispuso: esto, con ser de mucha importancia, es solo lo exterior y formal de su oficio. La Ley quiere y debe exigir algo más, y la Ley lo manifiesta en los artículos sucesivos con bastante claridad.

Era difícil expresar esto de una manera adecuada. La Ley de 1855 tuvo el mismo propósito; pero no lo realizó con tanto acierto. Hay en ella indicaciones valiosas; pero no están bien desenvueltas. Y calificamos de difícil la tarea de desenvolverlas, porque en este punto la Ley tiene que atender gran número de pequeños pormenores y animar sus preceptos de un espíritu sutil que inculque, á través de los términos fríos y escuetos del mandato legal, las obligaciones en cierto modo morales, que para cumplir bien con su encargo debe satisfacer el administrador. Pero esas dificultades resultan superadas. En esta parte los innovadores de la Ley de Enjuiciamiento han reformado aquella con acierto y han establecido en la serie de artículos que vamos á examinar un cuadro completo de los deberes de este oficio, que presentaremos agrupados de la propia suerte que los va exponiendo la Ley.

#### OBLIGACIONES GENERALES.

Art. 1016. El administrador está obligado, bajo su responsabilidad, á conservar sin menoscabo los bienes del ab-intes-

tato, y á procurar que den las rentas, productos ó utilidades que correspondan.

A este fin deberá hacer en los edificios las reparaciones ordinarias que sean indispensables para su conservación, y en las fincas rústicas que no estén arrendadas, las labores y abonos que exija su cultivo.

Al hablar de la representación que tiene en las cuestiones del ab-intestato el administrador depositario del mismo, ya indicamos algunos de estos deberes, compendiados en el primer párrafo de ese artículo. Si esos deberes han de cumplirse, si se han de conservar sin menoscabo los bienes del ab-intestato, y se ha de procurar que den las utilidades que correspondan, principio general á que ha de subordinar su gestión el administrador-depositario, no bastará solo con que éste haga las reparaciones ordinarias y las labores y abonos que exija el cultivo de las fincas no arrendadas; será preciso también que examine si necesitan reparaciones y trabajos extraordinarios; que recoja y enagene en buenas condiciones los frutos; que procure el arrendamiento de las fincas que no estuvieren arrendadas y sea oportuno arrendar; que trate de obtener en los arrendamientos todo el provecho posible y que en los casos de notoria conveniencia, gestione la venta de las que deban enagenerse. Todos estos deberes se desprenden de los artículos sucesivos y de la iniciativa que respecto á su aplicación tiene el administrador-depositario, iniciativa que no queda satisfecha con la mera obediencia formal y estrecha á los preceptos de la ley, sino con el empleo de ese celo que reclamábamos de él y que este artículo le recomienda de una manera clara y precisa.

Alguien ha dicho que estas son las obligaciones generales de todo mandatario, y es oportuno recordarlo, porque el administrador del ab-intestato es una especie de mandatario, cuyo mandato se funda en la imposibilidad en que están los herederos de atender personalmente á sus negocios y porque el encargo de la administración de esos bienes es un verdadero encargo de la dirección de los negocios de otro, que es como muchos tratadistas, Gutierrez entre ellos, definen el mandato.

El art. 1016 que examinamos, atribuye á la administración del ab-intestato ese carácter; no tiene concordante en la antigua Ley y debe considerarse como una especie de preámbulo de los artículos sucesivos,

dónde se establecen las reglas á que deberá sujetar el administrador sus actos para que se conserven sin menoscabo los bienes y obtengan de ellos las utilidades posibles. En el segundo párrafo de este artículo se le ordena ya concretamente que practique en los edificios las reparaciones indispensables y que dé á las tierras no arrendadas las labores y abonos que exija su cultivo. A pesar de este encargo expreso y especial, no creemos nosotros preciso que haga constar el administrador el cumplimiento del mismo más que en las cuentas, donde aparecerá siempre si lo ha cumplido y en qué forma, por medio de las partidas de data y de sus justificantes.

## GASTOS.

Art. 1017. Cuando las fincas necesiten reparaciones ó cultivos extraordinarios, lo pondrá en conocimiento del Juzgado, el cual oyendo en una comparecencia á los herederos reconocidos, ó á sus representantes, ó en su defecto, por escrito al Promotor Fiscal y previo reconocimiento pericial y formación de presupuesto, podrá acordar que se hagan las obras por administracion ó por subasta, segun estime más conveniente, atendidas las circunstancias del caso.

Si alguno ó todos los herederos reconocidos no asistieren á la comparecencia, no por eso dilatará el Juez acordar lo que corresponda.

Art. 1018. Cuando el importe del presupuesto exceda de 2,000 pesetas, se empleará el medio de la subasta pública, á no ser que los herederos, ó el Promotor en su caso, prestasen su conformidad á que se hagan por administracion.

Art. 1019. Para dichos gastos, los de pleitos, pago de contribuciones y demas atenciones ordinarias del ab-intestato, el Juez podrá dejar en poder del administrador la suma que se crea necesaria, mandando sacarla del depósito, si no pudiere cubrirse con los ingresos ordinarios.

Los gastos que ocasione la administracion, pueden ser ordinarios y extraordinarios. A los primeros, se refieren el art. 1016 y el 1019; á los segundos el 1017 y 1018.

Los gastos ordinarios son los que ocasionan en las fincas rústicas no arrendadas las labores y abonos que exige su cultivo; en todas las fincas, las reparaciones de pequeña importancia, los gastos indispensables

de conservacion, el pago de tributos, etc., etc. A estos gastos se asimilan los que produce el juicio mismo de ab-intestato y tiene que abonar el administrador ó los que causan los pleitos pendientes en que éste comparece como representante del ab-intestato. Todos estos gastos puede hacerlos por sí mismo el administrador sin necesidad de autorizacion del Juez, ni de que intervengan el promotor ó los aspirantes á la herencia, en el caso de que los haya, ó los demas que litiguen como parte legítima en el ab-intestato. Pero para pagar estos gastos que han de satisfacerse al menudeo, cuando las circunstancias los ocasionen y el administrador los ordene, necesita este último disponer de recursos. Deberá solicitar del Juez que se le faciliten con cargo á la cantidad depositada. El escrito en que lo pretenda, debe ser fundado; expondrá en él cuáles son las necesidades del caudal, formando una especie de presupuesto de su conservacion y entretenimiento, y razonando y justificando lo que solicitase por medio de demostraciones tan concluyentes como la índole del asunto lo requiera. El Juez, en vista de este escrito, mandará, si le parece procedente, que se le entregue la cantidad reclamada ó la que él estimase justa.

Si bastan á satisfacer esas necesidades, los ingresos ordinarios, ó una parte de ellos, al hacer la rendicion y entrega de los mismos en los períodos que hubiese señalado el Juez, éste podrá dejar en manos del administrador la suma que estimase conveniente.

Como al constituirse la administracion puede no haber ingresos y si gastos desde el primer dia, podrá el administrador pedir y el Juez dejarle desde luego una parte de la cantidad que hubiera de depositarse ó toda ella, para ir abonando los gastos que ocurran. En esto debe siempre proceder el Juez discrecionalmente, despues de conocidos y apreciados, mediante un cálculo discreto, las necesidades de los bienes y sus productos.

Los gastos ordinarios no es preciso que consten de una manera especial, puesto que se consignan en las cuentas, cuyas partidas de cargo y data precisan bien lo que ingresa y lo que se consume de los rendimientos del caudal. El depósito se retirará para entregar todo ó parte de él y depositar nuevamente el resto, de acuerdo con los principios y reglas que en su lugar oportuno establece la Ley.

Respecto á los gastos extraordinarios, no se procede de la misma manera.

Estos gastos suelen consistir en reparaciones ó cultivos extraordinarios. Cuando fuese preciso hacerlos, el administrador-depositario lo manifestará al Juzgado exponiendo las razones en que se funde. Si el Juez las estimase, mandará citar á una comparecencia á los herederos reconocidos ó á sus representantes, dice la Ley. Los herederos reconocidos son los herederos declarados; pero como por regla general, desde el momento en que los hay, la administracion cesa, se les entregan á ellos los bienes y ellos pueden, sin intervencion de la autoridad judicial, disponer y realizar toda clase de gastos, como dueños absolutos de la herencia; conceptuamos que este precepto ha de producir confusiones.

Por esto es indispensable explicarlo. En el juicio de ab-intestato hay dos períodos. El que precede á la declaracion de herederos y el que le sigue. Mientras no hay herederos declarados, la Ley ha querido que solo el Promotor fiscal sea oido respecto á los gastos. Despues de declarados herederos los que deben serlo, si continúa el juicio porque cualquiera de ellos lo solicite ó porque se está en el caso de la testamentaria necesaria, siempre que se trate de los gastos en que ahora nos ocupamos debe oirse á los herederos reconocidos.

Más justificado y equitativo seria á nuestros ojos que se hubiera dispuesto que en uno y otro período fuesen oidos respecto de los gastos, todos los que seun parte en el juicio de ab-intestato. Porque ¿á quienes si no á ellos afectan ó pueden interesar los gastos extraordinarios? En nuestro sentir no hay derecho para excluir á ninguno. Luego todos debian ser conyocados á esa comparecencia; los aspirantes á la herencia, el cónyuge superviviente, los acreedores con título escrito y no hipotecario y el Promotor fiscal. Ni es oportuno tampoco, que este último en vez de acudir evacue un traslado. ¿Para qué? Eso puede ser causa de dilaciones, ademas de que conviene que á esa comparecencia asista el Promotor y oiga lo que las demas partes manifiesten, para exponer su opinion con completo conocimiento de causa. Si no hubiere aspirantes á la herencia, ni cónyuge, ni acreedores de aquel género, y solo debiera consultarse la opinion del Promotor, bueno que entónces se le dé traslado del escrito del administrador-depositario, y que sobre sus conclusiones formule el Ministerio público dictámen; pero no en ningun otro caso. Así lo habríamos dispuesto por estos motivos y así creemos que deben reformarse estos artículos.

En la comparecencia manifestarán los convocados á ella lo que creyesen oportuno acerca de los gastos extraordinarios solicitados por el administrador, y en su dictámen manifestará el Ministerio público lo que crea procedente acerca de los mismos. En su vista acordará lo que estime justo el Juez, mandando ántes que se practique un reconocimiento pericial en la finca de que se trate, para ver si es oportuno y necesario el gasto que se solicita, y que el administrador formule el presupuesto de la obra.

Seria conveniente que la Ley obligara al administrador á presentar ese presupuesto cuando solicita la obra extraordinaria de que venimos tratando, y que la declaracion de los peritos no solo verse sobre la necesidad de la obra ó su conveniencia, sino sobre las conclusiones del presupuesto presentado. En vista de lo que resultase de la comparecencia ó del informe del Fiscal, del reconocimiento y declaracion de los peritos y del presupuesto presentado, el Juez acordará que se hagan las obras, sin que sean obstáculo para que falle sobre este extremo el que alguna de las partes que haya sido citada para la comparecencia, no concurra á ella á manifestar su opinion y defender su interes.

En el auto en que se manden ejecutar las obras dispondrá el juez si han de ejecutarse por administracion ó por subasta; si ha de ejecutarlas el administrador ó ha de sacarse su proyecto á licitacion pública. El juez es árbitro de mandarlo hacer de una ú otra manera, conforme crea conveniente, dadas las circunstancias que concurran en cada caso, la cuantía é importancia de las obras, etc. Esta facultad del juez está, sin embargo, limitada por una condicion, la de que el valor de las obras extraordinarias que hayan de ejecutarse no exceda de 2,000 pesetas. Cuando excediese habrá que proceder á subasta pública necesariamente, á ménos que los herederos declarados cuando los hubiere ó el fiscal ántes de haberlo sido aquellos, convengan en que se haga por administracion, para lo cual, conocido el presupuesto, se les consultará en la comparecencia, ó el presupuesto se presentase despues, se les dará traslado de él para que lo manifiesten en un término perentorio. Si el juez acordase que las obras se hiciesen por subasta, por creerlo así oportuno ó porque lo reclame algun interesado, se procederá á la subasta en los términos que prescriben los artículos 1024, 1025, 1026, 1027 y 1028, que comentaremos más adelante.

Todas estas disposiciones, relativas á obras extraordinarias de repa-

racion ó de cultivo y á los gastos extraordinarios que produzcan las mismas, son enteramente nuevas. La Ley de 1855 no hablaba de ellas. La de 1881 ha venido á llenar un vacío, siguiendo la práctica establecida, que era acomodar esos gastos y obras á lo dispuesto en la Ley anterior para arrendamientos y enagenaciones. Salvo lo que hemos advertido, nos parece que la reforma es digna de aplauso, y que aumenta las garantías establecidas, para que la administracion del ab-intestato cumpla sus deberes, sin menoscabo del caudal ni perjuicio para los herederos.

#### VENTAS DE FRUTOS.

Art. 1020. El administrador podrá vender en época y sazón oportunas los frutos que recolecte como producto de su administracion, y los que recaudare en concepto de rentas de los bienes del *ab-intestato*, verificándolo por medio de corredor donde lo haya, y depositando sin dilacion, á disposicion del Juzgado, su importe líquido y el de las rentas á metálico que cobrarse, en el establecimiento público en que se hallen los demas fondos.

De los resguardos de los depósitos se pondrá testimonio en los autos, entregando despues dichos documentos al administrador para que los conserve en su poder

Tampoco este precepto tiene concordante con la Ley anterior y tambien era necesario disponer algo acerca de este punto importantísimo. Se trata de prevenir un caso que ha de ser muy frecuente, el caso de que los bienes del caudal relicto sean fincas, cuyos productos hay que cosechar en época determinada y que, una vez cosechados, ó no pueden conservarse, como sucede con las flores y frutas, ó conviene enagenarlos, como sucede con los granos y caldos, aprovechando las oscilaciones del mercado.

Manda la ley que tales frutos los venda el administrador en época y sazón oportunas. Ha de recogerlos, por tanto, en la época adecuada para cada clase de ellos, y procurar su venta cuando haya más demanda del fruto de que se trate y sus precios sean más altos.

Esa venta debe verificarse por medio de corredor, donde lo hubiere, con lo cual ha querido asegurar la Ley que la venta se verificará á los precios corrientes y no á otros más bajos, y que podrá hacerse constar el precio de la operacion de una manera segura. Cuando no hubiese

corredor en el mercado donde se enagene el fruto, podrá hacerse venir á los autos una nota del precio del medio fruto de que se trate, el día en que se enagenó, nota que, solicitada por alguna de las partes, ó sin instancia de ellas, si el Juez lo estima oportuno, puede pedirse al alcalde de la localidad en que la transaccion tuvo lugar. Esa nota tiene el mismo valor y surte análogos efectos á la cotizacion oficial de efectos públicos, autorizada por un colegio de Agentes de Bolsa.

La cantidad que produzca la venta de frutos se depositará sin dilacion á disposicion del Juzgado en el establecimiento donde estén los demas fondos ó en el que correspondiere, si hasta entónces no se hubiere depositado nada. Este depósito puede hacerlo el administrador por sí mismo, ó caso de que él no quisiere, el Juzgado, para lo cual basta con que el administrador consigne en poder del actuario la suma, precio de los frutos vendidos. Si la consignara así, se hará constar su consignacion en autos, y á él se le expedirá un resguardo suscrito por el Juez y el escribano actuante.

Cuando hiciere el depósito el administrador consignará en la caja correspondiente á disposicion del Juzgado, y presentará á este el resguardo del cual se pondrá testimonio en los autos. Despues, dice el artículo que comentamos, se entregará el resguardo al administrador para que lo conserve en su poder. Preferible es á esto, como deciamos al hablar del depósito de los saldos de las cuentas parciales, que el resguardo lo conserve el Juez y dé al Administrador un recibo de él, á ménos de que se tenga seguridad en que la Caja depositaria no ha de devolver el depósito sino mediante la orden del Juzgado. Si fuera posible que dicha Caja lo devolviese solo á la presentacion del resguardo, seria peligroso entregarlo para su conservacion al administrador.

Si éste cobrase algunas rentas de las fincas en metálico se hará con ellas lo que con el importe líquido de la venta de frutos:

#### ARRENDAMIENTOS.

Art. 1021. Tambien podrá el administrador dar en arrendamiento, sin subasta, las casas de habitacion ó cuartos en que estén divididas, y las fincas rústicas de poca importancia, acomodándose á los precios y pactos corrientes en la localidad.

Podrá asimismo autorizar la continuacion por la tácita de

los arrendamientos que estaban pendientes al fallecimiento del dueño, ó renovar los fenecidos con las condiciones por éste pactadas, y por el mismo precio ó mejorándolo, cualquiera que sea la importancia y clase de la finca.

Art. 1022. Deberán celebrarse en subasta pública judicial, á propuesta del administrador del *ab-intestato* los arrendamientos:

1.º De establecimientos fabriles, industriales ó de cualquiera otra clase.

2.º De fincas rústicas cuya renta anual exceda de 2,000 pesetas.

3.º De los que deban inscribirse en el Registro de la propiedad, conforme á lo prevenido en la ley Hipotecaria. (*Ley ant., art. 389.*)

Antes que estos debería el Legislador haber consignado el precepto que estampa en el art. 1029, que establece una regla general en ese punto, mandando que se den en arrendamiento todas las fincas del difunto. El arrendamiento ofrece mayores garantías y más ciertas para la conservación del caudal. El hecho de que las fincas se exploten por administración puede dar margen á grandes abusos. En la administración complicada de una finca rústica de alguna importancia es difícil intervenir, y un administrador inteligente puede aprovecharla en su beneficio con menoscabo del caudal, alimentando filtraciones constantes por las cuales se derive lo más saneado de su producto. El arrendamiento hecho por subasta en la mayor parte de los casos, hace imposibles estas filtraciones, da á la renta una base estable y fija, é introduce en la administración un principio de orden y de economía. El precepto de la Ley es en ese punto digno de aplauso y debe obedecerse puntualmente, poniendo en arrendamiento todas las fincas del *ab-intestato* siempre que esto sea posible, ó que no concurren las circunstancias excepcionales que menciona el art. 1029, y que más adelante examinaremos.

Esa es, pues, la regla general. Los artículos 1021, 1022 y 1023 dicen cómo ha de aplicarse.

Los arrendamientos pueden hacerse de dos maneras: ó mediante subasta, ó sin esta formalidad. Esa regla es una verdadera novedad de la Ley actual, que pone de acuerdo las necesidades de la administración y las enseñanzas de la práctica con el precepto del art. 389 de la Ley de 1855. Aquel era un precepto demasiado absoluto. "No se ejecutará,

decía, arriendo alguno sino en pública subasta y previa la fijación de un tipo mínimo." Y sucedía con él lo que con todas esas reglas generales que no admiten excepción alguna; que como las excepciones se imponen siempre por sí mismas, y como es indispensable atenderlas, la estrechez de ese precepto ponía esta cuestión á merced del arbitrio judicial. El Juez determinaba qué arrendamientos habían de hacerse previa subasta, y qué arrendamientos podían concertarse sin licitación. El mismo Sr. Mañresa lo advertía al comentar ese art. 389. Si se tomara en su sentido lato, exclamaba, la palabra arriendo, el precepto que contiene sería absurdo, incompatible con el desempeño de toda administración y contrario al espíritu de la Ley; después de esto la interpretaba con arreglo á lo que le parecía más equitativo y conveniente.

Nosotros preferimos á esto, que los mandatos legales queden á merced del discurso de los intérpretes ó de la voluntad del Juez, que la Ley fije un poco más las condiciones y circunstancias de cada caso, que huya sobre todo de establecer principios absolutos impracticables ó de todo punto erróneos. Por eso aplaudimos la redacción de los artículos 1021 y 1022 y la hallamos preferible á la del 389. Según ellos pueden hacerse los arriendos con subasta ó sin subasta.

Deben hacerse mediante subasta:

1.º Los arrendamientos de establecimientos fabriles, industriales ó de cualquiera otra clase. La importancia de estas explotaciones, lo incierto de sus productos, la necesidad de que quien las dirija se vea estimulado por un vivo interés, y la de que la administración se vea desahogada y libre de gestiones asíduas que la ocuparían por completo, abogan en pró de ese mandato que debe juzgarse extensivo á todo establecimiento comercial ó de una índole análoga á las expresadas. La nota característica de estos establecimientos es que han de ser urbanos, para diferenciarse de la clase inmediata en que se habla de fincas y explotaciones rústicas.

2.º Las fincas rústicas, cuya renta anual exceda de dos mil pesetas. Respecto de estas ha seguido la Ley el mismo criterio que acerca de las reparaciones y gastos extraordinarios. Cuando exceda el valor del arriendo de 2,000 pesetas, su cuantía reclama ya mayores precauciones. Cuando sea menor no hay inconveniente ó dificultad en que se arrienden sin el requisito de la subasta. Las fincas rústicas centro de explo-